

### **Opis przedmiotu zamówienia – wytyczne**

Kody CPV:

- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego;
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie koncepcji architektonicznej w ramach inwestycji pn.: „Budowa łącznika dwóch budynków biurowych”, zlokalizowanych przy al. Niepodległości 188b i 186 w Warszawie.

Przedmiot zamówienia składać się będzie z 2 etapów:

I etap: Opracowanie i przedłożenie do oceny dwóch projektów koncepcyjno-architektonicznych zawierających wizualizację i aranżację pomieszczeń dla budowy łącznika dwóch budynków biurowych.

Następnie po wyborze jednej z nich, Zamawiający wyda zalecenia do uwzględnienia w dalszych pracach projektowych.

II etap: wykonanie i przedłożenie Zamawiającemu ostatecznej wersji dokumentacji projektu w wersji papierowej i elektronicznej.

#### **Termin realizacji:**

1. dla etapu I: 2 tygodnie od dnia podpisania umowy na przedłożenie dwóch projektów koncepcyjnych;
2. dla etapu II: 4 tygodnie od dnia wyboru przez Zamawiającego jednej z koncepcji projektu i wydaniu do nich zaleceń.

#### **Zakres Przedmiotu Umowy**

1. W zakres przedmiotu umowy wchodzi uzgodnienie i wykonanie dla Zamawiającego koncepcji architektonicznej, która powinna obejmować:
  - a. rozwiązania funkcjonalno-architektoniczne, wizualizację budynków wraz z usytuowaniem ich w otoczeniu i terenie;
  - b. zagospodarowanie terenu;
  - c. szacunkowy koszt realizacji inwestycji sporządzony na podstawie wykonanej koncepcji z podziałem na koszty robót na obiektach kubaturowych oraz koszty związane z zagospodarowaniem terenu;
  - d. koszt wykonania dokumentacji projektowej (projekt budowlany, projekt wykonawczy, przedmiar robót) oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych jak również kosztorysu inwestorskiego wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę.
2. Projekt budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu, składałby się z:
  - a. budynku biurowego stanowiącego rolę łącznika między dwoma już istniejącymi budynkami w obrysie aktualnie istniejącego garażu podziemnego (6 kondygnacji naziemnych, jedna poniżej poziomu gruntu);

- b. parterowego skrzydła budynku w miejscu wolnostojących garaży z komunikacją z budynkiem głównym na poziomie -1;
  - c. wiaty śmietnikowej;
  - d. parkingu naziemnego na ok. 80 samochodów osobowych. Ruch wewnętrzny powinien umożliwiać swobodny dostęp i manewrowanie pojazdów;
  - e. ogrodzenia.
3. Wykaz pomieszczeń które powinny się znaleźć w projektowanym budynku:
- a. należy zaprojektować miejsca postojowe (na 4 samochody) oraz powierzchnie magazynowe na poziomie -1;
  - b. pomieszczenia techniczne mieszące maszynownie centralnego systemu wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacji dla wszystkich budynków;
  - c. hall stanowiący główne wejście do istniejących budynków;
  - d. wydzieloną przestrzeń na kancelarię OPI PIB i stanowisko ochrony;
  - e. szyb windy wraz z klatką schodową. Ewentualne wykorzystanie awaryjnej klatki schodowej w istniejących budynkach bezpośrednio przyległych do nowo projektowanego budynku;
  - f. salę konferencyjną na minimum 100 osób z małym zapleczem kuchennym;
  - g. przestrzeń biurową dla minimum 40 osób;
  - h. węzeł sanitarny na każdej z kondygnacji;
  - i. przestrzeń biurową dla 40 osób w parterowym budynku w miejscu aktualnie istniejących garaży wolnostojących;
  - j. przestrzeń laboratoryjno-wystawienniczą na potrzeby prezentacji robotyki;
  - k. pomieszczenia socjalne dla pracowników na każdej kondygnacji;
  - l. pomieszczenie porządkowe (na potrzeby firmy dbającej o porządek);
  - m. pomieszczenie na serwerownię.

### **Informacje dodatkowe:**

1. Zamawiający podkreśla, że przedstawiony wykaz pomieszczeń jest jedynie propozycją, podstawowym założeniem do rozpoczęcia prac projektowych. Ostateczna koncepcja, która zostanie przedstawiona Zamawiającemu do akceptacji powstanie w oparciu o szczegółowe, obowiązujące przepisy oraz normy w tym zakresie i w związku z tym przedstawiony wykaz na etapie realizacji przedmiotowej usługi może ulec zmianie.
2. Planowany budynek byłby budynkiem energooszczędnym budowanym w technologii OZE.
3. Przedmiotowe obiekty zostaną zlokalizowane na terenie Zamawiającego, na działce nr 17, położonych w obrębie 5-05-09, jednostka ewidencyjna 146510\_8, Dzielnica Śródmieście m. st. Warszawa, al. Niepodległości 186.
4. Technologia zabudowy: spodziewana jest tzw. technologia tradycyjna dla budowy przedmiotowych obiektów, rozumiana w szerokim zakresie (wyroby ceramiczne i betonowe, elementy prefabrykowane i półprefabrykowane, drewno lite i klejone, beton monolityczny, uzupełniająco profile stalowe, itp.). Nie należy przyjmować systemów przemysłowo magazynowych.
5. Nie determinuje się szczegółowo formy inwestycji. Zaleca się, aby zabudowa liczyła się z planem zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącą zabudową zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie. Spodziewane jest wykończenie obiektu z przewagą materiałów

naturalnych (ceramika, kamień, drewno) o rodzajach, technologii i kolorystyce zależnej od uzgodnień.

6. W budynku musi być zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.
7. Budynek powinien być wyposażony w instalację elektryczną, instalację wentylacji mechanicznej, instalację teletechniczną, instalację odgromową, instalację alarmową, instalację wodno-kanalizacyjną, instalację centralnej klimatyzacji, instalację c.w. i c.o. instalację ppoż. (SAP, hydrantową, odymiania klatek schodowych) oraz instalacje telewizji przemysłowej.
8. Budynek powinien zostać wyposażony w kolektory słoneczne do ogrzewania ciepłej wody użytkowej zainstalowane na dachu budynku.
9. Na wstępie prac zaleca się zapoznanie z warunkami terenowymi miejsca inwestycji oraz istniejącym otoczeniem.

### **Forma przekazania projektu:**

Koncepcję należy dostarczyć w wersji graficznej i opisowej oraz elektronicznej.

1. Część graficzna musi zawierać:
  - a. koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji wykonaną na podkładzie mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:500, obejmującą usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych z nimi związanych, układ drogowy z parkingiem, układ zieleni, zestawienie powierzchni zabudowy, powierzchni drogi i parkingu, powierzchni zieleni;
  - b. koncepcję architektoniczną obejmującą rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:100 wraz z opisem poszczególnych pomieszczeń (numery porządkowe i nazwy pomieszczeń oraz powierzchnie), z ich zestawieniem tabelarycznym;
  - c. charakterystyczne przekroje w skali 1:100;
  - d. elewacje w skali 1:100;
  - e. detale elewacji w zakresie podstawowym;
  - f. wizualizację komputerową lub widok perspektywiczny;
  - g. uproszczoną aranżację (rzut) pomieszczeń w skali min. 1: 50.
2. Część opisowa w formie trwałego, spiętego zeszytu o formacie A4 musi zawierać:
  - a. zwięzły opis koncepcji zagospodarowania terenu,
  - b. opis koncepcji architektoniczno-budowlanej (ze szczególnym uwzględnieniem elementów koncepcji trudnych do pokazania na rysunkach),
  - c. opis rozwiązań funkcjonalnych budynków,
  - d. dane liczbowe (powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita, kubatura, zestawienie funkcji i powierzchni użytkowych pomieszczeń),
  - e. opis rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i instalacyjnych,
  - f. informację o szacunkowym koszcie realizacji inwestycji sporządzoną na podstawie wykonanej koncepcji z podziałem na koszty robót na obiektach kubaturowych oraz koszty związane z zagospodarowaniem terenu;
  - g. koszt wykonania dokumentacji projektowej (projekt budowlany, projekt wykonawczy, przedmiar robót) oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych

jak również kosztorysu inwestorskiego wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę.

### 3. Część elektroniczna.

W celu umożliwienia wykorzystania prac należy przekazać zamawiającemu zawartości opracowania w postaci zapisu elektronicznego nagranych na nośniku cyfrowym (2 egz.), która powinna być dołączona do części opisowej.

#### *Uwaga:*

- *Ze względu na to, że Zamawiający jest zobowiązany do stosowania Ustawy Prawo zamówień publicznych przy zlecaniu robót budowlanych w opracowanej dokumentacji zabrania się opisywania urządzeń i materiałów nazwami handlowymi. Urządzenia i materiały należy określać wyłącznie parametrami, którym winny one odpowiadać.*
- *Dokumentację należy wykonać z uwzględnieniem norm i rozporządzeń obowiązujących w tej sprawie, a szczególnie w oparciu o:*
  - *Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.),*
  - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422).*

### **Informacje ogólne dotyczące budynków już istniejących**

Budynki OPI PIB jako obiekty typowo biurowe składają się z 2 budynków pięcio-kondygnacyjnych połączonych wspólnym garażem podziemnym o całkowitej powierzchni użytkowej 5322 m<sup>2</sup>. Każdy z budynków posiada dwie klatki schodowe i jedno wejście.

Charakterystyczne parametry budynków określające wielkość i zakres opracowania projektu i pozostałej dokumentacji.

Tabela 1 Ogólna charakterystyka nieruchomości

	<b>Budynek al. Niepodległości 186</b>	<b>Budynek al. Niepodległości 188b</b>	<b>garaż podziemny</b>
Pow. zabudowy:	501 m <sup>2</sup>	501 m <sup>2</sup>	408m <sup>2</sup>
Pow. całkowita:	3058 m <sup>2</sup>	3058 m <sup>2</sup>	408m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa:	2480 m <sup>2</sup>	2480 m <sup>2</sup>	362,6 m <sup>2</sup>
Kubatura:	9692 m <sup>3</sup>	9692 m <sup>3</sup>	1300 m <sup>3</sup>
Wysokość:	16,85 m	16,85 m	4m
Długość:	43,80 m	43,83 m	19,05 m

Szerokość:	13,71 m	13,73 m	21,06 m
------------	---------	---------	---------

Budynki wyposażone są w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- elektryczną 230/400 V,
- telefoniczną i logiczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- wentylację grawitacyjną,
- instalację odgromową,
- wydzielone ppoż. klatki schodowe z systemem nadciśnieniowego oddymiania,
- systemy sygnalizacji pożaru,
- oświetlenie awaryjne na korytarzach i klatkach schodowych,
- stację przekaźnikową operatora telefonii komórkowej (dach budynku al. Niepodległości 186),

Klasyfikacja budynków:

- Wysokość 16,85 m nad poziomem terenu - budynek średniowysoki (SW),

Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III.